

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada proyek Perumahan Bumi Kanjuruhan di Jln. Lingkar Barat Desa Ngadilangkung Kecamatan Kepanjen, Malang-Jawa Timur.

##### **B. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan studi kasus atau penelitian kasus. Penelitian kasus merupakan studi mendalam mengenai unit sosial tertentu, yang hasil penelitian itu memberi gambaran luas dan mendalam mengenai unit sosial tertentu. Penelitian ini obyek yang diamati adalah evaluasi investasi pada perumahan yang tidak secara resmi memiliki studi kelayakan bisnis secara tertulis dan terperinci, dalam hal ini peneliti terjun langsung ke lapangan dimana penelitian melihat fenomena-fenomena yang terjadi yang ada dilapangan.

##### **C. Definisi Operasional Variabel**

Istilah variabel diartikan sebagai salah satu yang akan menjadi obyek pengamatan dalam penelitian sebagai faktor - faktor yang berperan dalam peristiwa yang akan diteliti.

###### **1. Investasi**

Penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu baik bersifat fisik

ataupun nonfisik seperti pendirian pabrik, jembatan, proyek penelitian dan pengembangan.

## 2. Studi Kelayakan Bisnis

Penelitian tentang layak atau tidaknya suatu proyek di bangun untuk jangka waktu tertentu. Penelitian yang mendalam tentang dapat tidaknya atau layak tidaknya rencana bisnis dilakukan dengan berhasil dan menguntungkan (tidak hanya keuntungan ekonomis/finansial), akan tetapi cenderung melihat kemanfaatan yang lebih luas (makro) bagi daerah atau lokasi dimana bisnis tersebut dilaksanakan.

## 3. Aspek-aspek dalam Studi Kelayakan Bisnis

### a. Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek yang paling utama dan pertama yang harus dilakukan pengkajiannya dalam studi kelayakan bisnis karena tidak akan mungkin suatu bisnis didirikan dan dioperasikan jika tidak ada pasar yang siap menerima produk dari perusahaan.

### b. Aspek Teknis dan Produksi

Menilai kesiapan perusahaan dalam menjalankan usahanya dengan menilai ketepatan lokasi, luas produksi, dan *layout* serta kesiagaan mesin-mesin yang akan digunakan.

### c. Aspek Organisasi dan Manajemen

Salah satu aspek yang penting dalam studi kelayakan bisnis. Untuk menjalankan proyek dan mengoperasikan bisnis diperlukan manajemen. Proses pemanfaatan sumber daya yang dimiliki organisasi atau

perusahaan tidak akan optimal apabila prinsip-prinsip manajemen tidak diterapkan secara konsisten.

d. Aspek Ekonomi dan Sosial

Melihat seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan jika proyek ini dijalankan. Pengaruh ini terutama terhadap ekonomi secara luas serta dampak sosialnya terhadap masyarakat secara keseluruhan. Dampak sosial yang ada seperti tersedianya sarana dan prasarana seperti jalan, jembatan, penerangan, telepon.

e. Aspek Keuangan

Aspek keuangan adalah aspek kunci dari suatu studi kelayakan. Dikatakan demikian, karena sekalipun aspek lain tergolong layak, jika studi aspek finansial memberikan hasil yang tidak layak, maka usulan proyek akan di tolak karena tidak akan memberikan manfaat ekonomi.

#### **D. Jenis dan Sumber Data**

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian diskriptif. Penelitian diskriptif merupakan metode penelitian untuk meneliti atau menggambarkan suatu objek atau subyek yang diteliti sesuai dengan apa adanya dengan tujuan menggambarkan secara sistematis, fakta dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat. Punaji (2010:89) penelitian deskriptif adalah penelitian yang tujuannya untuk menjelaskan atau mendeskripsikan suatu peristiwa, keadaan, objek apakah orang, atau

segala sesuatu yang terkait dengan variabel-variabel yang bisa dijelaskan baik menggunakan angka-angka maupun kata-kata.

## 2. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung. Penelitian dengan data primer diperoleh langsung dari perusahaan yaitu gambaran umum PT Kharisma Karang Ploso, gambaran umum kawasan daerah Kecamatan Kepanjen, Rencana Anggaran Biaya Perumahan Bumi Kanjuruhan, biaya investasi yang dikeluarkan untuk Perumahan Bumi Kanjuruhan, struktur organisasi PT Kharisma Karang Ploso, gambar lokasi proyek dan sekitarnya.

### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti melalui perantara. Penelitian dengan data sekunder yang diperoleh yaitu data pertumbuhan PNS Kota Malang yang didapat dari BKD Kota Malang, pertumbuhan properti di Indonesia yang diperoleh melalui berita dan media masa, dan data pertumbuhan gaji PNS di Kabupaten Malang.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data menurut Sugiyono (2012:224) adalah langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang di terapkan. Teknik pengumpulan data juga merupakan cara yang

dilakukan seorang peneliti untuk mendapatkan data yang diperlukan. Metode pengumpulan data yang tepat dalam suatu penelitian memungkinkan pencapaian masalah secara valid dan terpercaya yang akhirnya akan memungkinkan generalisasi yang obyektif. Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti yaitu melakukan wawancara dan dokumentasi.

#### 1. Wawancara

Peneliti melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan. Penelitian ini, peneliti melakukan wawancara langsung dengan pemilik PT Kharisma Karang Ploso, dalam hal ini peneliti memperoleh data berupa data tentang gambaran umum perusahaan, sejarah singkat perusahaan.

#### 2. Dokumentasi

Peneliti melakukan pengumpulan data dengan menganalisis dokumen-dokumen yang ada milik PT Kharisma Karang Ploso. Peneliti dapat melihat langsung data yang ada pada periode-periode sebelumnya. Peneliti memperoleh data berupa foto-foto lokasi proyek Perumahan Bumi Kanjuruhan dan sekitarnya, dan data SKB yang ada pada PT.Kharisma Karang Ploso.

### **F. Teknik Analisis Data**

Analisis yang dilakukan oleh peneliti meliputi dua hal, antara lain:

1. Menggambarkan penerapan SKB (Studi Kelayakan Bisnis yang dilakukan oleh PT Kharisma Karang Ploso.

a. Aspek pasar dan pemasaran

1) Pasar

Menggambarkan penerapan aspek pasar yang dilakukan oleh PT Kharisma Karang Ploso.

2) Pemasaran

Program-program pemasaran yang telah dilakukan oleh PT Kharisma Karang Ploso dalam kasus perumahan Bumi Kepanjen.

b. Aspek Teknis dan Produksi

1) Teknis

Mengidentifikasi alat-alat dan teknologi yang digunakan oleh PT Kharisma Karang Ploso dalam kasus Perumahan Bumi Kanjuruhan.

2) Produksi

Menguraikan bahan baku yang digunakan dan proses produksi yang dilakukan oleh PT Kharisma Karang Ploso.

c. Aspek Organisasi dan Manejemen

1) Organisasi

Organisasi yang dipilih termasuk tugas dan tanggung jawab yang ada pada PT Kharisma Karang Ploso dalam kasus Perumahan Bumi Kanjuruhan.

2) Manajemen

Mengidentifikasi penerapan gaji dan insentif yang diterapkan PT Kharisma Karang Ploso terhadap pekerja Perumahan Bumi Kanjuruhan.

d. Aspek Ekonomi dan Sosial

Meninjau dampak sosial dan ekonomi yang ditimbulkan oleh PT Kharisma Karang Ploso dalam kasus pembangunan Perumahan Bumi Kanjuruhan.

e. Aspek Keuangan

Mengungkap RAB (Rencana Anggaran Biaya) yang dilakukan oleh PT Kharisma Karang Ploso dalam kasus pembangunan Perumahan Bumi Kanjuruhan.

2. Studi Kelayakan Bisnis (SKB) yang sesuai dengan aspek-aspek SKB dan kriteria penilaian investasi :

a. Aspek Pasar dan Pemasaran

1) Pasar

- a) Menetapkan lokasi pasar
- b) Analisa pesaing
- c) Potensi pasar
- d) Daya beli

2) Pemasaran

Menentukan strategi pemasaran, menyangkut tentang strategi yang digunakan untuk meraih sebagian pasar potensial atau peluang pasar atau seberapa besar pengaruh strategi tersebut dalam meraih besarnya *market share*.

b. Aspek Teknis dan Produksi

1) Teknis

Menjabarkan kegiatan teknis yang meliputi :

- a) Alat-alat yang akan digunakan
- b) Serta teknologi yang akan di pakai dalam kegiatan pembangunan perumahan.

## 2) Produksi

Menguraikan penggunaan bahan baku yang digunakan dalam proses produksi.

## c. Aspek Organisasi dan Manajemen

### 1) Organisasi

- a) Memperinci semua pekerjaan yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan.
- b) Pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembangunan yang didalamnya meliputi pembagian kerja.
- c) Penanggung jawab, serta pengawas dalam kegiatan pembangunan proyek.

### 2) Manajemen

Menyusun mekanisme untuk mengkoordinir pekerjaan dari para anggota organisasi ke dalam satuan yang terpadu, serta penggajian termasuk insentif pekerja dalam kegiatan pembangunan.

## d. Aspek Ekonomi dan Sosial

Melihat adanya dampak dari kegiatan investasi akan mengakibatkan dampak positif dan negatif. Dampak positifnya akan memberikan peningkatan pendapatan pada masyarakat, peningkatan nilai tambah



sumber daya, serta meningkatkan perekonomian pemerintah baik lokal maupun regional.

e. Aspek Keuangan

Menghitung aspek keuangan dengan kriteria penilaian investasi :

1) Investasi awal

Investasi awal = ( harga beli aktiva + biaya-biaya investasi) –  
(proceeds dari penjualan aktiva tetap yang sama ± pajak atas  
penjualan aktiva)

2) Biaya Modal (CoC)

a) Modal Asing

$$K_d = \frac{\text{Beban Hutang}}{\text{Hutang Jangka Panjang}}$$

Biaya Utang Setelah pajak :

$$K_i = K_d (1 - T)$$

b) Modal Sendiri

Modal sendiri = Biaya Hutang + Premi Resiko

3) Aliran Kas Bersih (*NCF*)

$$NCF_t = EAT + \text{Depresiasi} + \text{Bunga} (1 - \text{Pajak})$$

$$NCF_n = NCF_t + TCF$$

4) Penilaian investasi :

a) Metode *Payback Period* (PP)

Perhitungan *Payback Period* (PP) dilakukan sebagai berikut:

Rumus :

$$PP = \text{Investasi awal} - (NCF_1 + NCF_2 + NCF_n)$$

Dengan kriteria :

$PP > \text{umur ekonomis}$ , maka proyek tidak layak dilaksanakan

$PP \leq \text{umur ekonomis}$ , maka proyek layak dilaksanakan

b) Metode *Average Rate of Return* (ARR)

Perhitungan *Average Rate of Return* (ARR) dilakukan sebagai berikut:

$$ARR = \frac{\text{Average Earning After Tax}}{\text{Average Investment}} \times 100\%$$

Dengan kriteria :

$ARR \geq \text{Cost of Capital (CoC)}$ , proyek layak dilaksanakan

$ARR < \text{Cost of Capital (CoC)}$ , proyek tidak layak untuk dilaksanakan

c) Metode *Net Present Value* (NPV)

Perhitungan (NPV) dilakukan sebagai berikut:

$$NPV = b + \frac{NCF_1}{(1+r)} + \frac{NCF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{NCF_n}{(1+r)^n}$$

Kriteria keputusan :

$NPV > 0$  maka proyek layak dilaksanakan

$NPV \leq 0$  maka proyek tidak layak dilaksanakan

d) Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) dilakukan sebagai berikut:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1)$$

Kriteria keputusan :

$IRR \geq CoC$ , maka proyek layak dilaksanakan

$IRR < CoC$ , maka proyek tidak layak dilaksanakan.

e) *Profitability Index (PI)*

Perhitungan *Profitability Index* (PI) dilakukan sebagai berikut:

$$\text{Rumus} = \frac{\sum \text{Net Cash Flow}}{\text{Investasi Awal}}$$

Dengan kriteria :

$PI > 1$  , maka proyek layak dilaksanakan

$PI \leq 1$ , maka proyek tidak layak untuk dilaksanakan